

ARCHITETTO MARCO COSTA

Ordine Architetti P.P.C. di Pavia n° 1199 - C.T.U. Tribunale di Pavia
Via Famiglia Cignoli 16D - Montebello della Battaglia (PV)
347 4371189 - 0383 890285
c.f. CST MRC 71L31 D969F / P. Iva 02618890186
mail: marco.71@tin.it - PEC: marco.costa1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 233 / 2023 R.G.ES.

creditore procedente

BANCA CENTRO PADANA CREDITO COOPERATIVO

(Avv. Stefania Sozzi)

contro

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Costa

VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

IN BRONI (PV), VIA MAZZINI 3



CONCLUSIONI DEFINITIVE

- QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà.

- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

SI.

- STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione con durata dal 01/03/2019 al 28/02/2023 registrato a Stradella il 21/02/2019 ai n. 412 serie 35; il contratto secondo la clausola all'art. 2 si è rinnovato tacitamente alla scadenza dei primi quattro anni ed è pertanto valido sino al 28/02/2028.

Tuttavia il conduttore ha lasciato libero l'appartamento ed ha consegnato le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario in data 31 Ottobre 2023. Lo stesso Custode ha confermato inoltre di avere dato disdetta del contratto in essere.

- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- A favore: BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede GUARDAMIGLIO (LO) Codice fiscale 12514870158;
- Contro: OMISSIS;
- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un capitale di € 500.000,00 a garanzia di un totale di € 1.000.000,00; Tasso annuo 4,06 %, Durata 2 anni.*
- *Note: l'ipoteca risulta iscritta sull'intero complesso immobiliare allora censito al foglio 19 mappale 349 subalterni 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 e mappali 1024 e 1025 senza subalterni, dati da cui è stato generato per variazione l'attuale immobile censito al foglio 349 mappale 1133 subalterno 42.*
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- A favore: VETTE SPV SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14367861003 Domicilio ipotecario eletto AVV.TI



Valore del lotto meno decurtazioni:	<u>74.800,00</u>
Arrotondamento	<u>74.800,00</u>

Immobile Libero

PREZZO BASE D'ASTA

€ 74.800,00

(settanta quattromila ottocento /00 euro)



RELAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Costa, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pavia al num. 1199 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Pavia è stato nominato in data 26/06/2023 dal G.E. Dott. Antonio Codega per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Broni (PV). Il sottoscritto in stessa data dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento trasmesso in via telematica PCT.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo visionato presso il Tribunale di Pavia;
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati;
- ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- accessi presso il Comune di Broni – Ufficio Tecnico, al fine di reperire documentazione per un inquadramento urbanistico e territoriale;
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti;
- rilievo fotografico;
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 08/09/2023 alle ore 15:00; in tale data è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento posto all'ultimo piano mansardato di un condominio sito in Broni con accesso dalla via Mazzini al civico 3, più precisamente:

- Appartamento mansardato posto al terzo e ultimo piano del condominio "Palazzo Mazzini" composto da ingresso su ampio salone con zona cottura, disimpegno, camera da letto e servizio igienico.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di:

- [REDACTED] per la piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Broni:



- Appartamento: Comune di Broni (PV), Foglio 19, Particella 1133, subalterno 42, Via Mazzini 4, Piano 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 77 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita Catastale € 121,37. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale identificazione dell'immobile censito al foglio 19 mappale 1133 subalterno 42 deriva dalla variazione del precedente immobile con stessa identificazione per VARIAZIONE del 14/11/2006 Pratica n. PV0211234 in atti dal 14/11/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 76175.1/2006).

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Pavia e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

ad oggi l'unità immobiliare risulta di proprietà di:

- OMISSIS per la piena proprietà.
- A lei pervenuto in virtù di atto di permuta del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il [REDACTED] ai n. [REDACTED] da potere dei precedenti proprietari [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (il) c.f. [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietari ciascuno della quota di 1/3 del complesso immobiliare di quattro piani fuori terra con accesso dalla via Mazzini;
- Precedenti Proprietari:
- I suindicati signori [REDACTED] divennero proprietari dell'immobile per la quota di 1/2 in virtù di successione testamentaria in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Stradella il [REDACTED] e per la restante quota di 1/2 in virtù di successione testamentaria in morte di [REDACTED] nato a Broni il [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Milano al [REDACTED].
- NOTA: si rileva accettazione tacita di eredità a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto notarile del [REDACTED] a rogito Notaio Boiocchi rep. [REDACTED] trascritto a Voghera il [REDACTED] ai n. [REDACTED]

COERENZE

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze catastali:



- Appartamento foglio 19 mappale 1133 subalterno 42:
Nord: altra unità immobiliare;
Est: vuoto su mappale 1305;
Sud: altra unità immobiliare;
Ovest: vano scala condominiale, altra unità immobiliare;

CONDIZIONI

Ottime condizioni manutentive, recente ristrutturazione.

STATO OCCUPATIVO - SITUAZIONE LOCATIVA

LIBERO, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione con durata dal 01/03/2019 al 28/02/2023 registrato a [REDACTED] ai n. [REDACTED] il contratto secondo la clausola all'art. 2 si è rinnovato tacitamente alla scadenza dei primi quattro anni ed è pertanto valido sino al 28/02/2028.

Tuttavia il conduttore ha lasciato libero l'appartamento ed ha consegnato le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario in data 31 Ottobre 2023. Lo stesso Custode ha confermato inoltre di avere dato disdetta del contratto in essere.

DIVISIBILITÀ

I beni non risultano divisibili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II.:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale MARCO BOIOCCHI Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A



RESPONSABILITA' LIMITATA Sede GUARDAMIGLIO (LO) Codice fiscale 12514870158;

Contro: OMISSIS;

- *L'ipoteca ricade sulle proprietà per un capitale di € 500.000,00 a garanzia di un totale di € 1.000.000,00; Tasso annuo 4,06 %, Durata 2 anni.*

- ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: VETTE SPV SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14367861003 Domicilio ipotecario eletto AVV.TI ZAGLIO E AZZINI PIAZZA DELLA LOGGIA, 5 BS

Contro: [REDACTED]

- *L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un capitale di € 300.000,00 a garanzia di un totale di € 300.000,00;*

- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA SOC.COOP. Sede LODI (LO) Codice fiscale 12514870158

Contro: OMISSIS;

- *Il pignoramento ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione censite al foglio 19 mappale 1133 subalterno 42 a garanzia di un credito di € 70.565,00 oltre interessi maturandi sino al saldo effettivo e spese occorrente.*

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Broni, il sottoscritto ha potuto verificare che i mappali sito nel territorio del Comune di Broni, identificati al Foglio 19 Mappale 1133 risulta identificato come segue:

Secondo il P.G.T. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 07/07/2014, approvato con la pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 12/11/2014:

- Tessuto storico ZTS
- Art. 34 del Piano delle Regole.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate presso il comune di Broni e dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; in seguito ad accesso agli atti amministrativi presso



l'Ufficio Tecnico del Comune di Broni sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività del 11/06/2005 Pratica Edilizia 235/05 prot. 10213 per Risanamento Conservativo di un fabbricato esistente e recupero sottotetto;
- Denuncia di Inizio Attività del 24/12/2005 prot. 22723 variante alla P.E. 235/05 Pratica Edilizia 517/05 per modifica aperture in copertura (lucernari);
- Denuncia di Inizio Attività del 07/10/2006 variante alla suindicata P.E. 235/05 prot. 17384 per modifiche interne;
- Domanda del Certificato di Agibilità del 15/11/2006 prot. 19757 - silenzio assenso decorsi 60 gg.
- Regolarità Edilizia: SI
- Regolarità catastale: SI

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

Secondo quanto riferito dallo Studio Zilli di Stradella *"non risulta pervenuto alcun versamento da parte della proprietà; pertanto, il debito maturato nella gestione 2022/23 è di € 494,29, mentre per quanto riguarda le spese di conduzione risulta un debito di € 406,00"*. Il tutto per un totale pari a € 929,29.

Inoltre *"il condominio non è provvisto di regolamento condominiale, ed alla data odierna non risultano interventi straordinari deliberati in assemblea"*.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità residenziale è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato.

È depositato sul sito del CENED il Certificato n. 1802400010618 redatto il 30/07/2018 e valido fino al 30/07/2028.

DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite è ubicato in Broni, in zona centrale e dotata dei principali servizi. Gli esercizi commerciali sono piuttosto vicini e raggiungibili a piedi, gli uffici comunali e i servizi di pubblica utilità risultano ubicati nel centro storico del Comune, distante circa 500 mt e raggiungibile anche a piedi.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali costituiti da condomini pluripiano e edifici storici al limite del centro storico della città.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di parcheggi sulle strade pubbliche con aree adibite a posteggio; il cespite si trova nelle immediate vicinanze del centro storico.

Nel comune sono presenti la scuola dell'infanzia, la scuola primaria, quella secondaria di primo e secondo grado con l'Istituto Comprensivo Statale di Broni;



Broni è stato un centro importante (all'inizio del XIX secolo contava circa 2700 abitanti), e sotto i Savoia (che avevano annesso l'Oltrepò nel 1743) fu sede (insieme a Voghera e a Varzi) di uno dei tre cantoni giudiziari in cui l'Oltrepò era stato diviso.

CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

Broni è un comune italiano di 9.337 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova ai piedi delle colline, nell'Oltrepò Pavese, sulla ex statale Padana Inferiore, presso lo sbocco in pianura della valle Scuropasso, e all'inizio della sua infrastruttura. Il territorio comunale confina con i comuni di Albaredo Arnaboldi, Barbianello, Campospinoso, Canneto Pavese, Cigognola, Pietra de' Giorgi, Redavalle, San Cipriano Po, Stradella; il centro è servito dalla linea ferroviaria posta sulla linea Alessandria-Piacenza, e punto di diramazione della linea Pavia-Stradella.

I collegamenti viari comprendono anche vari mezzi di trasporto pubblici comunali e intercomunali verso i comuni limitrofi. Broni dista 15,4 Km da Pavia, 33,4 da Lodi e 46,1 da Milano: il centro è ben servito dalla rete viaria, con l'accesso al casello autostradale di Broni Stradella posto sulla A21 che collega a Ovest Torino e ad Est verso Castel San Giovanni e Piacenza.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato in via Mazzini, strada centrale del Comune, ed è composto da un appartamento mansardato posto al 3 piano mansardato del Condominio "Mazzini" con accesso al vano scala condominiale dalla strada pubblica via Mazzini al civico 3.

L'unità immobiliare è un bilocale composto da ingresso su zona giorno con zona cottura, disimpegno, camera da letto e servizio igienico. Il Condominio è dotato di impianto ascensore e le unità abitative hanno impianto di riscaldamento centralizzato.

Nel complesso l'appartamento, di recente ristrutturazione, è in ottime condizioni manutentive.

- Interni appartamento mansardato

L'unità residenziale è dotata di accesso dal vano scala condominiale tramite porta blindata a due battenti di vecchia fattura ma rimessa a nuovo e ritinteggiata in colore bianco: l'accesso avviene sull'ampio salone che ospita la zona cottura. Un disimpegno conduce alla camera da letto e al servizio igienico.

Tutti i locali ad eccezione del bagno presentano identica pavimentazione in piastrelle di colore rosa, il servizio igienico, dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica colore verde e rivestimento murale colore beige; la zona cottura è dotata di rivestimento parietale tramite pannello in pvc finto marmo, probabilmente in dotazione con il mobilio della cucina stessa.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati in diversi colori: giallo chiaro per soggiorno/cottura, rosa per disimpegno e camera da letto, beige per bagno; il soffitto, a falde inclinate, presenta la struttura principale in legno che è tinteggiata in colore chiaro. Sono presenti 3 lucernari per la zona soggiorno/cucina, uno per il



bagno e due finestre a tetto per la camera da letto.

L'immobile è dotato di porte interne in legno tamburato colore bianco con mostre in spessore, serramenti a tetto in legno con vetro camera. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio. Completano la fornitura quadro elettrico e videocitofono.

Nel complesso, a parte la poca presenza di muffe sul plafone del servizio igienico risolvibili con una ritinteggiatura, l'immobile è in ottime condizioni manutentive.

Altezza locali: h media m. 2.70

Le superfici con applicazione coefficienti di ragguaglio

- Superficie lorda appartamento:	mq	80.00	x	100%	mq	80.00
Superficie Commerciale complessiva					Arr. mq	80.00

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: UNI EN 15733/2011 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

ACCESSORI E PERTINENZE

Nessuna

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Fondazioni: struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni – integra;

Solai: solaio in laterizio e getto di completamento – integri;

Strutture verticali: struttura tradizionale in materiale lapideo e mattoni – integra;

Copertura: a falde inclinate, struttura in legno, manto di copertura in coppi tradizionali; gronde e pluviali esterni in lamiera preverniciata, lattonerie in lamiera – integra;

Pareti esterne: rivestimento intonaco per esterni e tinteggiature colore beige chiaro - integre;

INTERNI

Portoncino d'ingresso: portoncino blindato a due battenti di vecchia fattura in legno tinteggiato in colore

Porte interne: porta a battente in legno tamburato colore chiaro – ottime condizioni;

Serramenti esterni: serramenti a tetto tipo velux in legno con doppi vetri - normali condizioni;

Pavimenti - rivestimenti: tutti gli ambienti abitativi presentano la stessa pavimentazione in piastrelle di ceramica colore grigio rosa ad eccezione del servizio igienico che, dotato di lavabo,



vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica colore verde e rivestimento murale in piastrelle colore beige chiaro; la zona cottura è dotata di pannello in pvc parte dell'arredo – buone condizioni;

Tramezzature interne: divisori interni in laterizio sp. 8 cm – integri;

Finiture interne: gli ambienti sono intonacati e tinteggiati in diversi colori, beige per soggiorno, disimpegno e bagno, verde per la camera da letto; i soffitti presentano struttura lignea tinteggiata in colore chiaro – buone condizioni ad eccezione della irrilevante presenza di muffe sul soffitto del bagno dovuta a umidità del locale stesso e condensa;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Elettrico: prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL nel disimpegno al PT del vano condominiale, Quadro Elettrico in soggiorno - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti in loco ma sicuramente presenti presso gli Uffici Comunali che hanno rilasciato Dichiarazione di Agibilità; l'Ufficio Tecnico non ha tuttavia fornito copia degli stessi;

Idrico: impianto idrico composto da rete di distribuzione sottotraccia, tubi di adduzione e scarico con collegamenti presenti - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti in loco ma sicuramente presenti presso gli Uffici Comunali che hanno rilasciato Dichiarazione di Agibilità; l'Ufficio Tecnico non ha tuttavia fornito copia degli stessi;

Gas: allaccio alla pubblica fornitura - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti in loco ma sicuramente presenti presso gli Uffici Comunali che hanno rilasciato Dichiarazione di Agibilità; l'Ufficio Tecnico non ha tuttavia fornito copia degli stessi;

Citofonico: presente videocitofono - funzionante;

Telefonico: presente – non verificabile;

Termico: impianto termico per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria tramite caldaia centralizzata - funzionante, dichiarazioni di conformità assenti in loco ma sicuramente presenti presso gli Uffici Comunali che hanno rilasciato Dichiarazione di Agibilità; l'Ufficio Tecnico non ha tuttavia fornito copia degli stessi;

Climatizzazione: assente;

Televisivo: presente DTT;

CONSISTENZA

Il sottoscritto effettuava visura catastale e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.



Da ciò è emerso quanto segue:

Altezza locali: h media m. 2.70

Le superfici con applicazione coefficienti di ragguaglio

- Superficie lorda appartamento:	mq	80.00	x	100%	mq	80.00
Superficie Commerciale complessiva					Arr. mq	80.00

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II
- Ufficio Tecnico di: Broni.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto si è basato su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per immobili di civile abitazione con analoghe caratteristiche di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023;
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.

Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- 1.200,00 €/mq – 1.499,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- 1.143,00 €/mq – 1.320,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- Valore medio – 962,76 €/mq abitazioni civili;

Quindi come base di calcolo il valore medio è pari a 1.114,25 €/mq, pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 1.100,00 €/mq (mille centonta /00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, 80,00 mq:

Valore dei fabbricati LIBERI = 88.000,00 € (ottantottomila / 00 €)



- VALORE DEL BENE PIGNORATO

A seguito del procedimento di stima meglio dettagliato nei capitoli a seguire il sottoscritto ha valutato l'immobile come segue:

Valore dei fabbricati LIBERI = 88.000,00 € (ottantottomila/00€)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA**- IMMOBILE LIBERO**

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	-74.800,00
Spese relative a lavori per ripristino stato dei luoghi	0.00
Decurtazione per lo stato di possesso	0.00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	0.00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	0.00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	0.00
Spese per aggiornamento catastale:	0.00
- IMMOBILE LIBERO	
Valore del lotto meno decurtazioni:	<u>74.800,00</u>
Arrotondamento	<u>74.800,00</u>

Immobile Libero**PREZZO BASE D'ASTA****€ 74.800,00****(settanta quattromila ottocento /00 euro)**

Con quanto esposto il sottoscritto Arch. Marco Costa ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

A. Elenco trascrizioni pregiudizievoli



- B. Ispezioni ipotecarie
- C. Documentazione catastale
- D. Documentazione urbanistica
- E. Documentazione edilizia
- F. Rilievo fotografico
- G. Atto di provenienza
- H. Certificati anagrafici
- I. Oneri condominiali
- J. Verifica contratti di locazione



Montebello della Battaglia, lì 03/11/2023

In fede

(Arch. Marco Costa)

